

РЕШЕНИЕ

по делу № 077/07/00-18959/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.11.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России (далее — Управление) по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее — Комиссия) в составе:

в отсутствие представителей сторон (извещены надлежащим образом о дате, времени рассмотрения жалобы письмом Московского УФАС России от 03.11.2020 № ЕО/61538/20),

рассмотрев жалобу \ (далее — Заявитель) на действия ООО «БОНА МЕНТЭ» (далее — Организатор торгов) при проведении торгов по продаже имущества должника (извещение № 261020/43753946/02, Лот № 1) (далее — Торги),

в соответствии со статьей 18.1 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее — Закон о защите конкуренции),

УСТАНОВИЛА:

В Московское УФАС России поступила жалоба Заявителя на действия Организатора торгов при проведении Торгов.

По мнению Заявителя, нарушения со стороны Организатора торгов выразились в установлении неправомерных положений документации.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции антимонопольный орган рассматривает жалобы на действия (бездействие) юридического лица, организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии при организации и проведении торгов, заключении договоров по результатам торгов или в случае, если торги, проведение которых является обязательным в соответствии с законодательством Российской Федерации, признаны несостоявшимися, а также при организации и проведении закупок в соответствии с Федеральным законом от 18 июля 2011 года № 223-ФЗ «О закупках товаров, работ, услуг отдельными видами юридических лиц», за исключением жалоб, рассмотрение которых предусмотрено законодательством Российской Федерации о контрактной системе в сфере закупок товаров, работ, услуг для обеспечения государственных и муниципальных нужд.

В соответствии с частью 2 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции действия (бездействие) организатора торгов, оператора электронной площадки, конкурсной или аукционной комиссии могут быть обжалованы в антимонопольный орган лицами, подавшими заявки на участие в торгах, а в случае, если такое обжалование связано с нарушением установленного нормативными правовыми актами порядка размещения информации о проведении торгов, порядка подачи заявок на участие в торгах, также иным лицом (заявителем), права или законные интересы которого могут быть ущемлены или нарушены в результате нарушения

порядка организации и проведения торгов.

В соответствии с частью 1 статьи 89 Федерального закона от 02.10.2007 № 229 ФЗ «Об исполнительном производстве» (далее - Закон об исполнительном производстве) реализация на торгах имущества должника, в том числе имущественных прав, производится организацией или лицом, имеющими в соответствии с законодательством Российской Федерации право проводить торги по соответствующему виду имущества.

Согласно Извещению о проведении Торгов в день проведения Торгов победителем подписывается протокол о результатах торгов в офисе компании по адресу: 125047, г. Москва, ул. Тверская-Ямская 1-я, д. 25, стр. 2, эт. подвал пом II, ком. 13. При отказе от подписания протокола о результатах торгов и/или внесения денежных средств в счет оплаты приобретенного имущества, задаток победителю торгов не возвращается, а торги признаются несостоявшимися.

Таким образом, по мнению Заявителя, Организатор торгов устанавливает заведомо дискриминационные условия для участников не из Москвы, поскольку участники Торгов из отдаленных от Москвы регионов не в состоянии будут выполнить условие о подписании протокола Торгов в тот же день.

При этом Заявитель обратил внимание, что участники Торгов регистрируются на электронной площадке и делают ценовые предложения при помощи электронной цифровой подписи, которая приравнивается к собственноручной подписи. Все действия участников Торгов фиксируются в электронном протоколе.

В Извещении о проведении Торгов во вкладке «Документы» указано, что по итогам торгов в тот же день победителями торгов и Организатором торгов подписывается ЭЦП протокол о результатах торгов по продаже арестованного имущества.

Исходя из изложенного, Комиссией установлено, что фактически Организатором торгов установлено противоречивое требование о способе подписания протокола о результатах Торгов.

Комиссия отмечает, что установленный Организатором торгов порядок подведение результатов Торгов, является следствием действий Заказчика, а, следовательно, возникшие противоречия должны трактоваться в пользу более слабой стороны правоотношений (участника Торгов).

Кроме того, наличие любых равновесных противоречий, возникающих при работе с документацией, является следствием действий Организатора торгов, а следовательно, возникшие противоречия должны трактоваться в пользу более слабой стороны правоотношений (участника Торгов), в связи с чем, Организатор принимает на себя риск иного толкования.

Как было выявлено ранее, фактически Организатором установлено противоречивое требование к порядку подведение результатов Торгов.

Из вышеизложенного следует, что Организатором торгов должным образом не установлен оспариваемый порядок, в связи с чем, довод жалобы признается обоснованным.

Также Заявитель оспаривает, что Организатор торгов установил условие о

предоставлении нотариально заверенного заявления об отсутствии брака. По мнению Заявителя, требование о нотариальном заверении такого заявления является избыточным и возлагает на участников аукциона-физических лиц дополнительные затраты.

Согласно Извещению о проведении Торгов, для участия в Торгах физическое лицо должно представить нотариально удостоверенное согласие супруга/супруги на заключение сделки купли – продажи (при наличии супруга/супруги), или нотариально заверенное заявление об отсутствии брака (если требует законодательство РФ).

Организатор торгов не представил в своих письменных возражениях нормативного обоснования такого требования.

Между тем, действующим законодательством, в том числе при покупке недвижимости и регистрации права собственности данные документы не предусмотрены в качестве обязательных.

Законодательно требуется предоставлять только нотариальное согласие супруга на распоряжение имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Участие в торгах, в том числе с помощью которых осуществляется приобретение недвижимого имущества не является распоряжением, следовательно, не требует получения нотариального согласия супруга либо нотариального заверения заявления об отсутствии брака. Таким образом, требование Организаторов о предоставлении согласия супруга (заявления об отсутствии брака) является избыточным, не основано на нормах действующего законодательства.

Комиссия отмечает, что требование о нотариальном заверении участниками документов в заявке не соответствует п. 1 ст. 4 Закона об исполнительном производстве.

Нотариальное заверение документов заявки является платной услугой, что налагает на потенциальных участников дополнительные финансовые расходы и расценивается Комиссией как фактор ограничения конкуренции.

Комиссия отмечает, что указанные Торги являются публичными торгами, целью проведения которых является реализация имущества с наибольшей ценой. Наибольшее количество участвующих в торгах лиц, проявивших интерес к реализуемому имуществу, способно увеличить как уровень конкуренции между участниками, так и итоговую цену за продаваемое имущество, что в конечном счете повышает степень удовлетворяемости требований взыскателя.

Действуя разумно и добросовестно в целях обеспечения равных прав и соблюдения законных интересов всех потенциальных покупателей, Организатор торгов должен способствовать формированию наибольшего по количеству состава участников торгов.

Отсечение же претендентов на стадии определения участников торгов, на стадии подачи заявок за представления оспариваемых документов не будет соответствовать целям реализации имущества должника.

В связи с изложенным, довод жалобы признается обоснованным.

Таким образом, Комиссия, руководствуясь частью 20 статьи 18.1 Закона о защите конкуренции,

РЕШИЛА:

1. Признать жалобу Заявителя на действия Организатор торгов при проведении Торгов обоснованной.
2. Установить в действиях Организатора торгов нарушение п. 1 ст. 4 Закона об исполнительном производстве, публичного порядка Российской Федерации, определенного законодательством, регулирующим проведение публичных торгов.
 - 1.
 3. Выдать Организатору торгов обязательное для исполнения предписание об устранении выявленных нарушений.

Настоящее решение может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его принятия.

1. ПРЕДПИСАНИЕ

по делу № 077/07/00-18959/2020 о нарушении

процедуры торгов и порядка заключения договоров

09.11.2020 г. Москва

Комиссия Московского УФАС России по рассмотрению жалоб на нарушение процедуры торгов и порядка заключения договоров (далее - Комиссия)

руководствуясь пунктом 3.1 части 1 статьи 23 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции», на основании своего решения от 09.11.2020 по делу № 077/07/00-18959/2020,

ПРЕДПИСЫВАЕТ:

ООО «БОНА МЕНТЭ» (далее — Организатор торгов) устранить нарушения, допущенные при проведении торгов по продаже имущества должника (извещение № 261020/43753946/02, Лот № 1) (далее — Торги), а именно:

1. Организатору торгов отменить протоколы, составленные в ходе проведения

Торгов, при условии наличия данных протоколов.

2. Организатору торгов вернуть участникам конкурентных процедур ранее поданные заявки с уведомлением о прекращении действия данных заявок и о возможности подать новые заявки на участие в Торгах, при условии подачи заявок на участие в Торгах.
3. Организатору торгов внести изменения в документацию с учетом решения Комиссии от 09.11.2020 по делу № 077/07/00-18959/2020.
4. Организатору торгов продлить срок приема заявок на участие в Торгах таким образом, чтобы он составлял не менее 12 (Двенадцать) дней с момента размещения информации о внесении изменений в документацию до даты окончания приема заявок.
5. Организатору торгов назначить новую дату окончания подачи заявок, дату рассмотрения заявок, дату подведения итогов Торгов.
6. Организатору торгов разместить информацию о вышеуказанных изменениях на официальном сайте Российской Федерации для размещения информации о проведении торгов www.torgi.gov.ru.
7. Организатору торгов надлежит исполнить настоящее предписание в срок до 14.12.2020.
8. Организатору торгов об исполнении настоящего предписания сообщить в адрес Московского УФАС России в срок до 16.12.2020 с приложением подтверждающих документов.

Настоящее предписание может быть обжаловано в арбитражный суд в течение трех месяцев со дня его выдачи.

Примечание:

1. За невыполнение в установленный срок законного предписания антимонопольного органа статьей 19.5 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность.

1.

2. Привлечение к ответственности, предусмотренное законодательством, не освобождает от обязанности исполнить предписание антимонопольного органа.